

บทที่ 2

สรุปภาวะ และ ข้อมูลเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม

"คอนโดมิเนียม" เป็นรูปแบบหนึ่งของที่พักอาศัยซึ่งหลายท่านอาจเข้าใจว่าเป็นรูปแบบในการอยู่อาศัยแบบใหม่ในอนาคต แต่แท้จริงแล้วไม่ใช่เป็นดังที่เข้าใจเลย แนวความคิดในการสร้างคอนโดมิเนียมมีกันมาตั้งแต่ยุคสมัยโรมัน คือประมาณเมื่อ 2,000 ปีเศษมาแล้ว และได้มีการเลือกกรรมการเพื่อสร้างกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ในการรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อย เพื่อการอยู่ร่วมกันอย่างสันติ

ได้มีการนำแนวความคิดเรื่องคอนโดมิเนียมมาใช้กันอีกและเป็นที่ยอมรับมากในสหรัฐอเมริกา ได้มีการจัดตั้งองค์การต่าง ๆ ทั้งระดับท้องถิ่น ระดับรัฐ และระดับชาติ เกิดขึ้นมากมายเพื่อปกป้องผลประโยชน์และส่งเสริมการอยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม ในหลายรัฐได้มีการออกกฎหมายที่ครอบคลุมถึงความเป็นอยู่และการจัดการภายในอาคารชุด ซึ่งเนื้อหาสาระสำคัญของกฎหมายจะกล่าวถึงทางการเงิน การรับประกันการก่อสร้าง สัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ การเก็บค่าบำรุงรักษา ฯลฯ

คอนโดมิเนียมในประเทศไทย

สำหรับประเทศไทย คอนโดมิเนียมได้ถูกนำเข้ามาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2513 หากแต่บรรดากาศทางเศรษฐกิจและสภาพแวดล้อมทางสังคมในขณะนั้นยังไม่เอื้ออำนวยให้การประกอบธุรกิจคอนโดมิเนียมเป็นที่ยอมรับกันอย่างแพร่หลายเท่าใดนัก การดำรงอยู่ของคอนโดมิเนียม "รุ่นบุกเบิก" เป็นแต่เพียงการเคลื่อนไหวเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้ารายได้ระดับปานกลางค่อนข้างสูงจำนวนหนึ่งซึ่งเคยสัมผัสหรือคุ้นเคยกับการพักอาศัยในคอนโดมิเนียมจากต่างประเทศมาก่อนแล้วทั้งสิ้น นอกจากนี้บรรดาคอนโดมิเนียม "รุ่นบุกเบิก" ยังมีจุดเริ่มต้นอันเป็นพื้นฐานประการสำคัญมาจาก "การลอกเลียนแบบ" แนวความคิดของต่างประเทศที่ประสบความสำเร็จเป็นอย่างมาก และ ได้รับความนิยมนอย่างกว้างขวางทั้งยุโรปและสหรัฐอเมริกา

ดังนั้นกระบวนการรับเอาแนวความคิดเข้ามาโดยไม่คำนึงถึงสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคมของไทย ไม่เพียงแต่นักลงทุนจะไม่เข้าใจรูปแบบและเนื้อหาของธุรกิจคอนโดมิเนียมอย่างลึกซึ้งเพียงพอเท่านั้น แม้กระทั่งผู้ซื้อเองยังไม่มีความต้องการอย่างแท้จริง (Real Demand) เนื่องจากปัจจัยผลักดันด้านปัญหาการจราจรหรือปัญหาราคาบ้านและราคาที่ดินในช่วงเวลานั้น ยังไม่ถึงขั้นวิกฤตเช่นในปัจจุบัน

อีกประการหนึ่งที่คอนโดมิเนียมยังไม่ได้ได้รับความนิยมเท่าที่ควรเนื่องจากผู้ซื้อยังต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยวอยู่มาก เพราะสามารถถือกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินได้ อีกทั้งมีความรู้สึกที่เป็นส่วนตัว มีที่ว่างนอกบ้านสำหรับทำสวนหรือปลูกต้นไม้เป็นสัดส่วนของตัวเองแต่สำหรับการซื้อคอนโดมิเนียมผู้ซื้อจะได้เพียงกรรมสิทธิ์ห้องชุดเท่านั้น ส่วนที่ดินและส่วนอื่น ๆ ของตัวอาคารยังต้องถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่น ๆ โดยในระยะต่อมาเมื่อราคาบ้านและที่ดินเริ่มมีแนวโน้มขยับตัวสูงขึ้น โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหลายโครงการจำเป็นต้องอยู่ไกลออกไปจากย่านใจกลางเมือง ประกอบกับปัญหาการจราจรได้ส่งผลกระทบต่อที่รุนแรงมากขึ้นเป็นลำดับ เงื่อนไขต่าง ๆ เหล่านี้ทำให้ผู้ซื้อบ้านบางกลุ่มเริ่มหันมาเลือกการอยู่อาศัยในรูปแบบของคอนโดมิเนียมเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย โดยเฉพาะคนรุ่นใหม่ ของสังคมที่มีรสนิยมที่เปลี่ยนแปลงไป สถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงอย่างรุนแรงเช่นนี้ด้านหนึ่งเป็นผลกระทบอันเกิดขึ้นจาก

1. การเร่งสร้างคอนโดมิเนียมมากเกินไปเกินกว่าความต้องการของตลาด อันนำไปสู่สภาวะ "คอนโดมิเนียมล้นตลาด" (over supply) ในช่วงประมาณปี พ.ศ. 2526-2527 คอนโดมิเนียมพักอาศัย บางโครงการขายได้เพียงร้อยละ 30-40 บางโครงการยังยึดถืออาคารราคาซึ่งมาจนถึงปัจจุบัน ("คอนโดมิเนียม/ลัมแบบไม่ฟื้น", 2532 : 23-24) จากข้อมูลการจดทะเบียนอาคารชุด ("คอนโดมิเนียม/ธุรกิจที่กำลังล้นตลาดจริงหรือ", 2532 : 4-7) ในตารางที่ 2 จะเห็นได้ว่าปริมาณคอนโดมิเนียมเริ่มมีแนวโน้มขยับตัวสูงขึ้นเรื่อย ๆ จาก 655 ห้องชุดในปี พ.ศ. 2524 เป็น 2,658 ห้องชุดในปี พ.ศ. 2526 จนกระทั่งมีปริมาณสูงสุดถึง 4,858 ห้องชุดในปี พ.ศ. 2527 แต่หลังจากนั้นปริมาณคอนโดมิเนียมเริ่มชะลอตัวลงเรื่อย ๆ จาก 3,739 ห้องชุดในปี พ.ศ. 2528 เหลือเพียง

773 ห้องชุดในปี พ.ศ. 2530

ตารางที่ 2 จำนวนคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จ (จดทะเบียนอาคารชุด) 2524-2531

พ.ศ.	พักอาศัย		พักตากอากาศ		สำนักงาน		รวมทั้งสิ้น	
	อาคารชุด	ห้องชุด	อาคารชุด	ห้องชุด	อาคารชุด	ห้องชุด	อาคารชุด	ห้องชุด
2524	8	596	4	59	-	-	12	655
2525	8	1,033	2	203	-	-	10	1,236
2526	25	2,430	10	169	1	59	36	2,658
2527	58	4,857	-	-	-	-	58	4,857
2528	23	2,536	4	789	2	414	29	3,739
2529	9	1,375	4	89	7	481	20	1,945
2530	2	310	2	322	4	141	8	773
2531	7	1,325	12	950	-	-	19	2,275
ไตรมาสแรก								
2532	4	490	5	148	-	-	9	638
รวม	144	14,952	43	2,729	14	1,095	201	18,776

ที่มา : ส่วนวิจัยอุตสาหกรรม ฝ่ายวิชาการ ธนาคารกสิกรไทย

2. ปัญหาวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจการเงินของประเทศ โดยในปี พ.ศ. 2526 ประเทศไทยประสบกับปัญหาการขาดดุลการค้าและดุลการชำระเงินเป็นจำนวนมากที่สุดเป็นประวัติการณ์ ประกอบกับสถานการณ์เศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก ทำให้ในปี พ.ศ. 2527

ธนาคารแห่งประเทศไทยต้องประกาศนโยบายควบคุมการขยายตัวของสินเชื่อมิให้เกิดร้อยละ 18 มาตรการดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่ออย่างฉับพลันให้การลงทุนในธุรกิจคอนโดมิเนียมประสบกับภาวะการชะงักงันอย่างรุนแรง

ขณะเดียวกันในระยะก่อนหน้านั้นไม่นานนักได้มีนักลงทุนบางกลุ่มคาดการณ์ว่าธุรกิจคอนโดมิเนียมคงจะได้รับการต้อนรับด้านตลาดเป็นอย่างดีสูงในอนาคตอันใกล้ ทำให้เกิดพฤติกรรมการซื้อเก็บไว้เพื่อขายต่อหรือ "การเก็งกำไร" แพร่กระจายออกไปอย่างกว้างขวาง เพราะต่างเล็งเห็นถึงผลกำไรที่สามารถจะเข้ามาตัดดวงได้โดยง่าย การซื้อคอนโดมิเนียมแต่ละครั้งผู้ซื้อเพียงแต่ชำระเงินดาวน์ประมาณร้อยละ 30 ของราคาทั้งหมด และบางโครงการยังสามารถผ่อนชำระเงินดาวน์อีกด้วย ส่วนอีกร้อยละ 70 ที่เหลือชำระภายหลังการก่อสร้างซึ่งกินเวลาชยาวนานประมาณ 1-1.5 ปีขึ้นไปดังนั้นการซื้อคอนโดมิเนียมในรูปลักษณะของการเก็งกำไรจึงเกิดขึ้นได้ง่าย และเริ่มเข้ามาครอบงำความต้องการที่แท้จริงในที่สุด

จนกระทั่งในช่วงกลางปี พ.ศ. 2529 สถานการณ์คอนโดมิเนียมเริ่มเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่ดีขึ้นเรื่อย ๆ ทั้งนี้เป็นผลมาจากปัจจัยทางเศรษฐกิจและนโยบายส่งเสริมจากรัฐบาลกล่าวคือ

1. การมีสภาพคล่องส่วนเกินในตลาดเงิน ทำให้มีการปรับอัตราดอกเบี้ยลงมาถึง 2 ครั้งในปี พ.ศ. 2529 โดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับตัวลงจากร้อยละ 17-18 ต่อปีในปี พ.ศ. 2529 เหลือเพียงร้อยละ 11-12 ต่อปีในปี พ.ศ. 2530
2. รัฐบาลในสมัยนั้นได้ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์จากบทบาทที่เคยเป็นผู้ลงทุนโดยตรงในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน มาเป็นการดำเนินมาตรการส่งเสริมทางอ้อมดังเช่น การอนุญาตให้นำดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยหรือการเช่าซื้ออาคารที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ปีละ 7,000 บาท หรือการอนุมัติให้คนต่างด้าวมีสิทธิซื้ออาคารชุดได้ ร้อยละ 25 ของจำนวนห้องชุดทั้งสิ้นในโครงการ โดยเฉพาะคน

ต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งถิ่นฐานอยู่ในประเทศและคนต่างด้าวที่เข้ามาในราชอาณาจักรตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน

จากนั้นธุรกิจคอนโดมิเนียมได้เริ่มฟื้นตัวขึ้นมา การขยายตัวทางเศรษฐกิจและการลงทุนได้เป็นกำลังส่งอย่างสำคัญให้ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในท่าเลใกล้กับย่านธุรกิจการค้ามีมากขึ้นอาคารสำนักงานที่เคยล้นตลาดอยู่เมื่อต้นปี พ.ศ. 2529 กลับกลายเป็นไม่เพียงพอกับความต้องการในต้นปี พ.ศ. 2530

ขณะเดียวกันการเปิดศุภศัสด์ส่งเสริมการท่องเที่ยวของรัฐบาลยังช่วยให้ธุรกิจคอนโดมิเนียมพักตากอากาศและคอนโดมิเนียมพักอาศัยมีแนวโน้มดีขึ้นเป็นพิเศษ แม้ว่าขณะนั้นยังไม่มีมาตรการแก้ไขกฎหมายอนุญาตให้คนต่างด้าวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ แต่ทว่ายังมีช่องทางที่สามารถปฏิบัติได้ เช่น การซื้อในนามบริษัทร่วมกับคนไทยโดยให้คนไทยถือหุ้นร้อยละ 51 ขึ้นไป หรือการเลี้ยงทำเป็นสัญญาเช่าระยะยาว โดยผู้ขายยอมทำสัญญาว่าจะโอนให้เมื่อมีการแก้ไขกฎหมายแล้ว

จนกระทั่งในช่วงปลายปี พ.ศ. 2531 และล่วงเข้าสู่ปี พ.ศ. 2532 ธุรกิจคอนโดมิเนียมได้ขยายตัวมากยิ่งขึ้นไปอีก จนกล่าวได้ว่าเป็นการเติบโตครั้งยิ่งใหญ่ที่สุดในประวัติศาสตร์คอนโดมิเนียมของเมืองไทย

บทบาทอันโดดเด่นเป็นอย่างยิ่งของธุรกิจคอนโดมิเนียมในขณะนั้นแม้ว่าจะดำเนินไปอย่างสอดคล้องกับสถานการณ์และปัจจัยทางเศรษฐกิจหลายประการ แต่ประการสำคัญที่สุดนั้นย่อมเป็นผลมาจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจโดยส่วนรวมของประเทศ ไม่ว่าจะเป็นการขยายตัวด้านการลงทุน ด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว หรือด้านการส่งออกสินค้าทางการเกษตรและสินค้าอุตสาหกรรมประสานเข้ากับปัจจัยเกื้อหนุนด้านอื่น ๆ ดังเช่น

1. การขยายตัวของราคาที่ดิน โดยเฉพาะพื้นที่ย่านใจกลางเมือง ย่านการค้าต่างๆ และแหล่งท่องเที่ยว

2. คอนโดมิเนียมเป็นสินค้าที่มีการซื้อเพื่อเก็งกำไรกันได้ง่ายนั้นเป็นเพราะการวางเงินจองในครั้งแรกมีสัดส่วนน้อยมากเมื่อเทียบกับราคาทั้งหมด และกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์กันกินเวลานาน 1-2 ปีขึ้นไป ประกอบกับการคาดการณ์กันว่ารัฐบาลจะยอมให้ชาวต่างด้าวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในท้องซุ้ได้เกินกว่าร้อยละ 25 มีความเป็นไปได้สูงเป็นอย่างยิ่ง

3. การเคลื่อนไหวของทางราชการเพื่อเตรียมประกาศบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารสูงและกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งทำให้การลงทุนก่อสร้างคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ในพื้นที่เล็กและในพื้นที่ที่มีข้อจำกัดเรื่องขนาดถนนหน้าโครงการเป็นไปได้ยากกลายเป็นตัวเร่งให้มีโครงการคอนโดมิเนียมจำนวนมากรีบเร่งเปิดตัวกันก่อนที่จะถูกบังคับด้วยกฎหมายฉบับใหม่

4. ปัญหาการจราจรแออัดในกรุงเทพมหานคร ทำให้ต้องเสียเวลาในการเดินทางเพื่อส่งลูกไปโรงเรียนหรือไปทำงานนานมากขึ้น ซึ่งมีผลต่อเนื่องไปยังสุขภาพจิตใจต้องหาที่พักใกล้แหล่งงานเพื่อจะได้มีเวลาว่างสำหรับการพักผ่อนเพิ่มขึ้น

5. พฤติกรรมการยอมรับของประชาชนมีมากขึ้น คนรุ่นใหม่ที่ได้มีโอกาสไปใช้ชีวิตในต่างประเทศมักจะคุ้นเคยกับการอยู่ในคอนโดมิเนียม ประกอบกับได้มีการพัฒนารูปแบบของคอนโดมิเนียมในเข้ากับชีวิตและความเป็นอยู่อย่างไทยมากขึ้น

เงื่อนไขต่าง ๆ เหล่านี้ล้วนแล้วแต่มีส่วนทำให้ธุรกิจคอนโดมิเนียมขยายตัวอย่างมากและรวดเร็ว โดยในปี พ.ศ. 2532 มีจำนวนคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2531 เกือบเท่าตัวและเพิ่มขึ้นเกือบสามเท่าตัวในปี พ.ศ. 2533 (ดูตารางที่ 1)

การขยายตัวของคอนโดมิเนียมราคาถูกเป็นไปได้อยู่ประมาณสองปีจนถึงกลางปี พ.ศ. 2533 ธุรกิจก็กลับเริ่มประสบกับภาวะซ้กกัน เนื่องจากสาเหตุดังต่อไปนี้

1. วิกฤตการณ์ราคาวัสดุก่อสร้าง โดยเฉพาะเหล็กและปูนซีเมนต์
2. ปัญหาการขาดแคลนบุคลากรก่อสร้างและปัญหาการขาดแคลนบริษัทรับเหมาก่อสร้าง
3. ปัญหาการขาดแคลนบริษัทเสาเข็มเจาะ
4. ภาวะเศรษฐกิจโลกและประเทศไทยเอง นับตั้งแต่สงครามอ่าวเปอร์เซีย ในปี 1990 ส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจโลกประสบปัญหาอย่างรุนแรง มีผลต่อเนื่องถึงเศรษฐกิจไทยต้องประสบกับภาวะชบเซาไปด้วย อำนาจซื้อลดลงผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงลดการลงทุน
5. เหตุการณ์ปฏิวัติในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2534 โดย ร.ส.ช. ทำให้การลงทุนในประเทศชะลอตัวลง เพราะไม่แน่ใจในอนาคตของการเมืองและเศรษฐกิจ นักลงทุนทั้งจากต่างประเทศและนักลงทุนในประเทศจึงไม่แน่ใจในการลงทุน

ประเภทของคอนโดมิเนียม

สามารถแบ่งกว้าง ๆ ได้ 3 ประเภทใหญ่ ๆ ดังนี้

1. คอนโดมิเนียมเพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial Condominium) คือ คอนโดมิเนียมสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อมที่จะตั้งอยู่ในเมืองและไม่ก่อให้เกิดมลพิษ (pollution) มากนัก เช่น โรงงานทำของเล่น โรงงานตุ๊กตา โรงงานประกอบทรานซิสเตอร์ เหล่านี้จะอยู่ซ้อนกันในทางสูง ซึ่งในการมาอยู่รวมตัวกันเช่นนี้จะลดต้นทุนในการผลิต การกำจัดของเสีย การดูแลรักษาและต้นทุนในการจัดหาพลังงาน คอนโดมิเนียมเหล่านี้มีมากในฮ่องกง และสิงคโปร์ ในปัจจุบันโรงงานเหล่านี้ในกรุงเทพมหานคร ฯ ปรากฏอยู่ในลักษณะที่กระทำกันอยู่ในห้องแถวติด ๆ กันซึ่งถ้ามีที่ดินน้อยลงและจับนำมาซ้อนกันทางสูงก็จะสามารถจัดกลุ่มคอนโดมิเนียมเพื่อการอุตสาหกรรมได้ หรือโครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมของเมืองทองธานี ในขณะนี้กระทรวงอุตสาหกรรมได้ส่งเสริมให้อุตสาหกรรมขนาดย่อมมารวมตัวกันในชุมชน เพื่อง่ายต่อการดูแลและควบคุม

2. คอนโดมิเนียมเพื่อการพาณิชย์กรรม (Commercial Condominium) คือ คอนโดมิเนียมเพื่อใช้เป็นสถานที่ในการประกอบธุรกิจ (Office Condominium) มักตั้งอยู่ในทำเลเขตพาณิชย์กรรมหนาแน่น มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการทำธุรกิจครบครัน เช่น ลิฟต์โดยสาร ลิฟท์ขนส่ง ระบบโทรคมนาคม-การสื่อสาร อาคารจอดรถ ระบบรักษาความปลอดภัย ป้องกันอัคคีภัย และบางแห่งเพิ่มกลยุทธ์ในเรื่องการจัดเตรียมระบบไฮเทคโนโลยี แก่ผู้ซื้อในลักษณะออฟฟิศอัตโนมัติขั้นสมัยใหม่ และบางโครงการมีการสร้างจุดขายในลักษณะเป็นตึกอัจฉริยะที่ควบคุมโดยคอมพิวเตอร์ทั้งอาคาร

3. คอนโดมิเนียมเพื่อพักอาศัย (Residential Condominium) เป็นอาคารชุดเพื่ออำนวยความสะดวกแก่นักธุรกิจที่ต้องประสบปัญหาการจราจรอันแออัดขัดเสียดภายในตัวเมือง คอนโดมิเนียมประเภทนี้จะตั้งอยู่ใกล้สถานที่ทำงานบนถนนสายสำคัญ ๆ อาทิเช่น สีลม บางรัก สาทร สุขุมวิท เป็นต้น ทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่ในศูนย์กลางเมืองทำให้ไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทางมาก และยังมีเวลาเหลือเฟือในการพักผ่อนหลังภาระกิจประจำวันโดยไม่ต้องเดินทางออกไปตามสถานที่ต่าง ๆ คอนโดมิเนียมเหล่านี้ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครันตั้งแต่ห้องชุดอันทันสมัย สถานที่พักผ่อนส่วนรวม สถานบริการร่างกาย ศูนย์กีฬา ห้องอาหาร ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

ยังมีคอนโดมิเนียมพักอาศัยในอีกรูปแบบหนึ่งคือ เป็นคอนโดมิเนียมตามสถานที่พักผ่อนตากอากาศ (Resort) เช่น พัทยา หัวหิน ระยอง ภูเก็ต เชียงใหม่ และบ้านริมน้ำ (Marina) ซึ่งเป็นที่นิยมมากพอสมควร เพราะนอกจากจะใช้เป็นสถานที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจครอบครัวได้แล้ว ยังเหมาะสำหรับการรับรองแขกชาวต่างประเทศที่มาติดต่อธุรกิจกับบริษัท เป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในการจองห้องพักในโรงแรมชั้นหนึ่งเพื่อการต้อนรับ

ความจำเป็นในการสร้างที่อยู่อาศัยในรูปคอนโดมิเนียมในเมือง

หากจะพิจารณาในแง่ของการลงทุนสำหรับพัฒนาเมืองในแง่การจัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของภาครัฐบาลและภาคเอกชน เช่นถนนหนทาง ระบบการขนส่งมวลชน

การใช้ที่ดินอันเป็นที่รพชากรที่มีจำกัดรวมทั้งการลงทุนด้านการค้าและการให้บริการแก่ชุมชน เป็นต้นจะเห็นได้ว่าหากสภาพการยังมีแนวโน้มที่จะขยายตัวในแนวราบต่อไปก็จะเกิดปัญหา ทางด้านการลงทุนเกี่ยวกับการพัฒนาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกของเมืองซึ่งจะ ต้องใช้งบประมาณสูงมาก ทั้งนี้จะก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ คือ

1. ปัญหาค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าเมืองมีแนวโน้มสูงขึ้น เนื่องจากการมีที่พักอาศัยตามชานเมืองก่อให้เกิดปัญหาการจราจรแออัดในช่วงเวลาเร่งด่วน ทำให้สิ้นเปลืองพลังงานสำหรับชาวชานพาทนะ รวมไปถึงค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าโดยสารของระบบขนส่งมวลชนที่แพงขึ้น เพราะต้องต่อรถหลายสาย เป็นต้น

2. อัตราส่วนระหว่างพื้นที่ก่อสร้างกับอัตราส่วนของที่ดินเรียกว่า Floor Area Ratio ต่ำมากในเขตเมืองชั้นในเมื่อเปรียบเทียบกับเมืองใหญ่ ๆ ทั่วโลก การใช้พื้นที่ดินกับพื้นที่ก่อสร้างไม่สมดุลย์เช่นนี้ ทำให้ระบบสาธารณูปโภค เช่น ถนน น้ำ ไฟฟ้า กระจายออกไปในทางราบเพื่อให้บริการอย่างทั่วถึงตามชานเมือง ซึ่งเป็นการลงทุนที่แพงกว่าการจะให้บริการขยายตัวไปในแนวตั้ง

3. การขาดประสิทธิภาพในแง่ของการใช้ระบบสาธารณูปโภคที่จัดเตรียมไว้ เพราะเกิดการกระจุกตัวของประชากรในเวลากลางวัน (Day Time Population) ในเขตเมือง เช่น ย่านสีลม สาทร และสุขุมวิท ที่ต้องสิ้นเปลืองสาธารณูปโภคอย่างมากมาตั้งแต่ช่วงกลางคืนกลับปิดเงือบ ขณะเดียวกันบ้านตามชานเมืองจะกลายเป็นเมืองร้างยามกลางวัน และจะใช้สาธารณูปโภคกันมากช่วงค่ำคืน ทำให้การจัดสรรวางแผนด้านสาธารณูปโภคต้องกระทำอย่างเต็มที่ทั้งในเมืองและนอกเมือง เพื่อการให้บริการอย่างทั่วถึงและเพียงพอสำหรับงานการบริการประชาชน ซึ่งหากมีการจัดให้ประชากรบางส่วนอยู่ใกล้ที่ทำงานเสียบ้างอาจช่วยให้การลงทุนด้านสาธารณูปโภคลดต่ำกว่าครึ่ง และยังเป็นการใช้สาธารณูปโภคอย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

4. การให้บริการด้านพาณิชย์กรรมและการบริการชุมชน ก็จะมีลักษณะคล้ายคลึง

กับการใช้สาธารณูปโภคที่ขาดประสิทธิภาพ คือการแบ่งแยกออกเป็น 2 ส่วนเช่นเดียวกัน

5. การที่ราคาที่ดินมีแนวโน้มสูงขึ้นเป็นปกติภาคกับความจำกัดของพื้นที่ที่จะใช้ในการปลูกสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ โดยเฉพาะราคาที่ดินในเขตเมืองสูงขึ้นมาก จนต้องหาวิธีลดราคาค่าเฉลี่ยต่อหน่วยโดยการขยายสิ่งก่อสร้างขึ้นไปในแนวดิ่ง และต้องสร้างให้หนาแน่นยิ่งขึ้น

ข้อดีและข้อเสียของการพักอาศัยในคอนโดมิเนียม

คอนโดมิเนียมยังคงได้รับการวิพากษ์วิจารณ์ต่าง ๆ นานา ว่าเป็นรูปแบบการอยู่อาศัยของชาวตะวันตกที่คนไทยยังไม่คุ้นเคย แต่เนื่องจากความจำเป็นในการดำรงชีวิตของคนเมืองใหญ่จึงคาดว่าคนไทยจะต้องปรับตัวให้เข้ากับรูปแบบการอยู่อาศัยใหม่ โดยที่การปรับตัวจะมีในแง่ต่าง ๆ อาทิ ด้านสุขภาพจิต และสุขอนามัย ด้านเศรษฐกิจ และสังคม อุปนิสัย และมนุษย์สัมพันธ์ต่อเพื่อนบ้าน เป็นต้น ทั้งนี้สามารถสรุปเป็นข้อดี-ข้อเสียได้ดังนี้คือ

ข้อดีของการพักอาศัยในคอนโดมิเนียม

1. ในเรื่องการก่อสร้างคอนโดมิเนียมที่มีคุณภาพล้วนใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่เข้ามาเป็นส่วนสำคัญนับแต่เครื่องมือเครื่องใช้ในขณะก่อสร้าง จนถึงระบบป้องกันภัยอาคารที่ใช้ทั้งแรงงานคนและวัสดุอุปกรณ์ที่ติดตั้งไว้ เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบเตือนไฟ บันไดหนีไฟ ลานจอดเฮลิคอปเตอร์บนหลังคา ถังน้ำสำรองบนอาคาร โดยเฉพาะระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีของแต่ละโครงการจะทำให้ผู้พักอาศัยอยู่ได้อย่างสบายกายสบายใจตลอดไป แต่อย่างไรก็ดีในกรณีคอนโดมิเนียมราคาถูกลงนั้น การที่จะมีระบบป้องกันภัยต่าง ๆ ครบสมบูรณ์เทียบเท่าคอนโดมิเนียมราคาสูงย่อมเป็นไปได้ แต่สิ่งที่เป็นพื้นฐานต่าง ๆ ก็ควรมีเพื่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย อาทิเช่น บันไดหนีไฟ ถังเก็บดับเพลิง ซามรักษาการณ์ เป็นต้น

2. ลดเวลาและค่าใช้จ่ายของการเดินทางลง คงไม่มีใครปฏิเสธได้ว่าสภาพการจราจรของกรุงเทพมหานครเป็นปัญหาระดับชาติที่รบกวนแก้ไข แต่ถึงวันก็ดูเหมือนว่าปัญหายิ่งหนักหน่วงขึ้น หลายฝ่ายได้ร่วมมือกันแต่ก็เป็นเพียงการบรรเทาทุกข์ให้แก่คนกรุงบ้างเท่านั้นดังนั้นการประหยัดเวลาในการเดินทางจึงส่งผลทางอ้อมคือช่วยถนอมสุขภาพจิตของผู้ใช้รถใช้ถนนโดยทั่วไป แต่ส่งผลทางตรงคือทำให้ลดปัญหาการจราจรโดยส่วนรวม

3. จากนโยบายพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ นำพาประเทศไทยสู่ประเทศอุตสาหกรรม ความล้มเหลวของแผนพัฒนาชนบททำให้พี่น้องเกษตรกรต้องทิ้งนาอพยพเข้ามาหางานทำให้เมือง โดยเฉพาะตามโรงงานที่ต้องอาศัยแรงงานที่ไร้ทักษะจึงทำให้เกิดภาวะขาดแคลนผู้ช่วยแม่บ้านหรือคนเฝ้าบ้านแทนในระหว่างที่เจ้าของบ้านต้องออกไปทำธุรกิจนอกบ้านทั้งสามีและภรรยา ด้วยเหตุนี้รูปแบบการดำรงชีวิตจึงเปลี่ยนแปลงไป บ้านก็ไม่ต้องหลังใหญ่หนักเพราะจะเป็นภาระค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา เสื้อผ้าก็ส่งร้านซักรีด สนามหญ้าต้องจ้างคนมาตัดเป็นครั้งคราว ดังนั้นขนาดที่อยู่จึงเป็นไปตามความจำเป็นเท่านั้นเพื่อจะได้ไม่ต้องจ้างคนรับใช้และคนสวนส่วนตัว

4. ได้ประโยชน์จากบริการสาธารณะซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ เช่น น้ำตก สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ห้องประชุม สวน ที่จอดรถ ฯลฯ นอกจากนั้นยังได้รับความปลอดภัยจากยามรักษาการณ์

5. ลดค่าใช้จ่ายของรัฐบาลในการบริการสาธารณูปโภคลง เช่น ลดระยะทางการเดินท่อประปา ท่อระบายน้ำ และการปักเสาพาดสาย ตลอดจนการเก็บขยะมูลฝอย

6. ทำให้ประสิทธิภาพการใช้ที่ดินสูงขึ้น ไม่ต้องไปเบียดบังพื้นที่เกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์ตามชนเมือง

7. ทำให้เกิดความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ สร้างงานให้แก่อุตสาหกรรมต่อเนื่องและประชาชนเป็นจำนวนมาก

8. สร้างปัจจัยที่เอื้ออำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้ลงทุนชาวต่างประเทศ ฯลฯ

ข้อเสียของการพักอาศัยในคอนโดมิเนียม

1. การที่ต้องอยู่ในอาคารรวมกันหลาย ๆ ครอบครัวและไม่มีสนามหญ้าให้สมาชิกในครอบครัวออกกำลังกายหรือเล่น ถึงแม้ในบางโครงการอาจจะจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสวนพักผ่อนและสโมสรไว้คอยบริการสำหรับสมาชิกในคอนโดมิเนียม แต่เมื่อเทียบกับผู้ใช้บริการก็ยังไม่เพียงพอกับความต้องการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งคอนโดมิเนียมราคาถูกลงก็จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยลงไปหรือไม่มีเลย

2. การขาดความเป็นส่วนตัวเนื่องจากมีเสียงรบกวนจากห้องข้างเคียงและบริเวณโถงทางเดิน เพราะผนังกันห้องโดยรอบไม่ได้ทำสำหรับป้องกันเสียง นอกจากนี้การเปิดวิทยุหรือโทรทัศน์ก็ต้องระวังไม่ให้ดังจนรบกวนห้องข้างเคียง

3. ปัญหาในการบริหารอาคารชุดให้ประสบผลสำเร็จเป็นไปได้ค่อนข้างลำบาก เพราะผู้อยู่อาศัยอาจไม่ให้ความร่วมมือต่อส่วนรวมเนื่องจากไม่มีความรับผิดชอบและไม่เคยชินต่อการอยู่อาศัยร่วมกับผู้อื่นในลักษณะอาคารชุด นอกจากนี้ความแออัดทั้งในห้องชุดและในอาคารเนื่องจากมีจำนวนคนมาก และมีเนื้อที่ใช้สอยจำกัดและคับแคบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งคอนโดมิเนียมราคาถูกที่มีผู้อยู่อาศัยขาดความรับผิดชอบต่อจะทำให้สภาพการอยู่อาศัยไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย เช่น กิ่งขยะไม่เป็นที่และไม่แยกขยะเปียกและขยะแห้ง ไม่รักษาทรัพย์สินกลาง วางสิ่งของเกะกะโถงทางเดิน หรือการต่อเติมตัดแปลงพื้นที่ใช้สอยโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นต้น

คอนโดมิเนียมราคาถูก

เมื่อพูดถึงคอนโดมิเนียม คนส่วนใหญ่จะนึกถึงโครงการคอนโดมิเนียมอันเป็นที่อยู่อาศัยของเศรษฐีตามย่านสุขุมวิท หรือไม่กี่ริมแม่น้ำ ตลอดจนไปถึงบ้านแห่งที่สองสำหรับพัก

ตากลศาสตร์ชายทะเลในเมืองตากลศาสตร์ พัทธยา จอมเทียน ระยอง ชะอำ หัวหิน ไปจนถึง
ภูเก็ต เชียงใหม่ นึกถึงความหรรษาของห้องเพนท์เฮาส์ชั้นสูงสุดของอาคารซึ่งมีราคานั้น
ลิบล้อบาท

ในสภาพความเป็นจริงแล้วคอนโดมิเนียมราคาถูกได้มีการพัฒนามาพร้อม ๆ กับ
คอนโดมิเนียมราคาแพงและมีจำนวนโครงการมากมาย แต่ส่วนใหญ่ไม่ได้มีการประชาสัมพันธ์
อย่างมากมายเช่นคอนโดมิเนียมราคาแพง มีแต่โฆษณาชิ้นเล็ก ๆ ชาว-คำตามหนังสือพิมพ์
หลายโครงการไม่มีการโฆษณาใด ๆ เลย โดยโครงการเหล่านี้ส่วนใหญ่มีราคาถูกมากและขาย
ได้หมดโครงการในเวลาอันรวดเร็ว เพราะผู้ซื้อโครงการประเภทนี้มักจะเลือกที่อยู่อาศัย
เลขโดยไม่ได้ดูโครงการอื่นประกอบและมักใช้พิจารณาจนตลอดจนระยะเวลาในการตัดสินใจ
น้อยกว่าผู้ซื้อบ้านราคาแพง (โสภณ พรโชคชัย 2535 : 1.16 - 1.17) ทั้งนี้เป็นเพราะ
ที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับคนรายได้น้อยที่ผ่านมามีไม่มากนักและผู้มีรายได้น้อยจะต้องชั่ง
กับนักเก็งกำไรซึ่งสังเกตพบว่าการซื้อหนึ่งโครงการซื้อต่อจากนักเก็งกำไรในราคาที่สูงขึ้น
จากเดิม นอกจากการที่ไม่ได้ดูโครงการอื่น ๆ ประกอบให้รอบคอบเพราะจำกัดด้านเวลา
ทำให้การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของคนรายได้น้อยมักพิจารณาด้านราคาเป็นหลักในเบื้องต้น
โดยไม่ได้มองถึงปัญหาด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ ว่าเป็นเช่นไร จะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยใน
โครงการเหล่านี้มักประสบกับปัญหาด้านสาธารณูปโภคอย่างมาก นอกจากนี้พวกเขายังมัก
ได้รับข่าวสารโครงการจากคนรู้จักญาติ หรือเพื่อนซึ่งบอกต่อ ๆ กันมาโดยไม่ได้ดูจาก
หนังสือพิมพ์หรือสื่อมวลชนด้านอื่น ๆ มากนัก และสำหรับการลดแลกแจกแถมนั้น มีอิทธิพล
ไม่มากนักต่อคอนโดมิเนียมราคาถูก (โสภณ พรโชคชัย 2535 : 4.51) แต่ระดับราคา
และทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดต่อการตัดสินใจซื้อ ในขณะที่ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ
และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ไม่เป็นที่คำนึงถึงมากนักสำหรับคอนโดมิเนียมราคาถูก

สำหรับคอนโดมิเนียมทั้งในแบบราคาสูงและแบบราคาต่ำ ดูเหมือนจะมีลักษณะ
ที่คล้ายกันเพียงเล็กน้อยตรงที่มีชื่อเรียกเหมือน ๆ กัน และจะต้องไปจดทะเบียนอาคารชุด
ตาม พ.ร.บ. อาคารชุดเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จที่กรมที่ดิน แต่ในด้านคุณสมบัติของอาคาร
และโครงการล้วนเป็นเรื่องตรงกันข้ามเกือบทั้งสิ้น คอนโดมิเนียมราคาสูงส่วนใหญ่เป็นบ้าน

หลังที่สอง เป็นบ้านอยู่อาศัยช่วงวันหยุด หรือเป็นที่พักตากอากาศของนักธุรกิจ ผู้ประกอบการ และนักบริหารระดับสูงที่มีรายได้สูง หรือเป็นบ้านในเมืองของคนรุ่นใหม่ที่มีรายได้สูงขณะที่ คอนโดมิเนียมราคาถูกส่วนใหญ่ในที่อยู่อาศัยแห่งแรก หรือเป็นบ้านเช่าของครอบครัวที่เพิ่งสร้างฐานะ คอนโดมิเนียมราคาสูงแข่งขันกันเป็นผู้นำด้านความหรูหรา สะดวกสบาย และทันสมัย คอนโดมิเนียมราคาถูกกลับแข่งขันกันสร้างให้มีราคาต่ำที่สุดเท่าที่นักพัฒนาที่ดินในปัจจุบันนี้จะทำได้ และมีขนาดห้องเล็กที่สุดเท่าที่คนจะไม่อดอัดเกินไปเมื่ออยู่อาศัย คือมีเนื้อที่ขนาด 26 ตารางเมตรขึ้นไป คอนโดมิเนียมราคาสูงผู้ซื้อซื้อเพราะเกิดจากรสนิยม ขณะที่คอนโดมิเนียมราคาถูกผู้ซื้อซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงเป็นส่วนใหญ่ ตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำจึงเป็นสิ่งที่ไม่ควรมองข้ามเป็นอันขาด เพราะประชากรผู้มีรายได้น้อยยังมีสัดส่วนที่ค่อนข้างมากในสังคมปัจจุบัน

การเกิดขึ้นของคอนโดมิเนียมราคาถูกสืบเนื่องจาก

ประการแรก การขยายตัวทางเศรษฐกิจโดยเฉพาะอย่างยิ่งทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ราคาที่ดินทั่วประเทศถีบตัวสูงขึ้นสูง ในรอบปี พ.ศ. 2531 ที่ผ่านมาราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นมาก โดยเฉพาะในบริเวณโดยรอบกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การที่ราคาที่ดินสูงขึ้นมากนี้ส่งผลให้ต้นทุนการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์สูงตามไปด้วย

ประการที่สอง ราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น ตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2530 และได้เพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องมาตลอดปี พ.ศ. 2531 ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสูงตามไปด้วยเช่นกัน

จากสาเหตุ 2 ประการนี้ทำให้ทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาถูกที่ก่อนหน้านี้ผู้จัดสรรสร้างสนองความต้องการผู้มีรายได้น้อยในราคาชุดละ 200,000 บาท หรือน้อยกว่านั้นเล็กน้อย กลายเป็นสิ่งไม่อาจทำได้อีกต่อไปแล้วในปี พ.ศ. 2532 ทาว์นเฮ้าส์ราคาต่ำที่ทำกันไว้จะอยู่ในระดับราคา 300,000 กว่าบาทเกือบ 400,000 บาทขึ้นไป ขณะที่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยยังคงมีระดับรายได้ที่คงที่ หรือเพิ่มขึ้นบ้างเพียงเล็กน้อย หากต้องซื้อทาว์นเฮ้าส์



ราคา 500,000 บาทต้องผ่อนส่งถึงเดือนละ 3,000 - 4,500 บาท ก็เท่ากับรายได้เกือบทั้งหมดของครอบครัว อีกทั้งยังมีเงินดาวน์จำนวนมากเป็นอุปสรรคตั้งแต่แรกอยู่แล้ว ดังนั้น คอนโดมิเนียมราคาถูกจึงเป็นทางเลือกแต่เพียงทางเดียวที่นักพัฒนาที่ดินจะสร้างสนองผู้มีรายได้น้อยได้ และเป็นทางเลือกเดียวของคนรายได้น้อยที่จะสามารถซื้อหาได้

นับตั้งแต่ต้นปี พ.ศ.2532 เป็นต้นมา โครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกจึงค่อย ๆ เริ่มเกิดขึ้นในพื้นที่ชานเมืองและบริเวณรอบ ๆ ย่านอุตสาหกรรม เริ่มตั้งแต่ย่านสำโรง เทพารักษ์ ศรีนครินทร์ สะพานใหม่ดอนเมือง หนองแขม รังสิต ซึ่งในขณะนั้นประมาณว่ามีโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกได้เกิดขึ้นแล้วไม่ต่ำกว่า 100 โครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ลักษณะของโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกนั้นไม่แตกต่างไปจากผลของการเคหะแห่งชาติเท่าไรนัก คือจะเป็นอาคารสูง 5 ชั้น เพราะอาคารขนาดดังกล่าวเป็นขนาดที่ประหยัดที่สุด ไม่ต้องใช้ลิฟท์ และพื้นที่ห้องชุดตั้งแต่ 24-28 ตารางเมตรขึ้นไปถึง 30 กว่าตารางเมตร โดยจะมีเพียงส่วนของห้องนอนกับห้องน้ำและห้องครัวเล็ก ๆ เท่านั้น ระดับราคามีตั้งแต่ประมาณ 230,000 บาทต่อชุดขึ้นไปถึง 415,000 บาท (โสหุ้ย พรโชคชัย 2535 : 5.79) ซึ่งในระดับราคาค่าผ่อนส่งต่อเดือนจะประมาณ 1,500 บาทขึ้นไป เหมาะสำหรับครอบครัวที่มีระดับรายได้ประมาณ 4,000 - 9,000 บาท

นับแต่เริ่มเกิดโครงการในลักษณะนี้มาตั้งแต่ต้นปี พ.ศ.2532 เป็นต้นมา แต่ละโครงการซึ่งจะมีขนาดนับพันชุดขึ้นไปขายดิบขายดีมีลูกค้าไปจองเป็นจำนวนมาก เพราะกลุ่มผู้ซื้อกลุ่มนี้เป็นกลุ่มใหญ่มีปัญหาขาดแคลนที่อยู่อาศัยและมีความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง จากผลการขายดังกล่าวนี้ทำให้ผู้จัดสรร ผู้รับเหมาหลายรายหันมาทำโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกกันเป็นจำนวนมากอย่างไรก็ดีขณะที่ยอดขายของคอนโดมิเนียมราคาถูกกำลังไปได้ अच्छี ปัญหาของการขาดแคลนและขึ้นราคาของวัสดุก่อสร้างได้ส่งผลกระทบต่อโดยตรงทำให้บรรดาผู้ประกอบการหลายรายต่างจำเป็นต้องปรับราคาของห้องขึ้นไปอีกราว 10 % อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ หรือบางโครงการอาจใช้กลยุทธ์ทางการตลาด หรือลดภาระต้นทุนของ

การก่อสร้างในส่วนของมาตรฐานของวัสดุประเภทต่าง ๆ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อคุณภาพของอาคารและห้องชุด

ความมั่นใจสำหรับผู้บริโภคว่าโครงการจะไม่ล้มเลิกไม่ได้ขึ้นอยู่กับการรับรองของธนาคารผู้สนับสนุนโครงการเท่านั้น แต่ด้วยทกฏหมายได้แก่ พ.ร.บ.อาคารชุด น่าจะเป็นอีกสิ่งหนึ่งที่จะมารองรับโดยมีการแก้ไขให้ครอบคลุมถึงการขออนุมัติโครงการตลอดจนสาธารณูปโภคของโครงการอาคารชุดเพื่อควบคุมบรรดาโครงการต่าง ๆ ให้มีคุณภาพเพียงพอแก่การอยู่อาศัย และตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้ ความน่าจะเป็นสำหรับคอนโดมิเนียมราคาถูกที่กำลังนิยมในตลาดระดับล่างอยู่ในขณะนี้รัฐบาลไม่เพียงแต่ควรให้ความคุ้มครองผู้บริโภคเท่านั้น ยังควรช่วยส่งเสริมเอกชนให้มาลงทุนรองรับการขยายตัวของชุมชนในระดับนี้อีกด้วย สำหรับภาคเอกชนนั้นได้มีการรวมตัวของสมาคมต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อผลักดันให้โครงการคอนโดมิเนียมราคาถูก (โดยกำหนดว่าระดับราคาของคอนโดมิเนียมราคาถูกที่สมควรได้รับการสนับสนุนควรอยู่ในระดับราคาประมาณ 400,000 บาท) ได้รับการสนับสนุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เพื่อลดภาระทางด้านภาษีอากร ซึ่งจะส่งผลให้ราคาของห้องชุดอยู่ในระดับราคาที่จะสนองตอบความต้องการของผู้มีรายได้น้อยที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอย่างพอเพียงตามสภาพสังคมในปัจจุบัน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย